

Reactie conceptnota private huur

Door Vlaams Huurdersplatform

Algemeen beschouwd bevat de conceptnota een aantal zeer interessante pistes die mits een goede uitwerking daadwerkelijk een steen in de rivier kunnen verleggen. Tegelijkertijd zijn er ook een aantal voorstellen die sommige basisprincipes van de bestaande huurwetgeving op de helling zouden kunnen zetten en waar dus met de nodige voorzichtigheid moet naar gekeken worden. De conceptnota is echter een vrij goede basistekst.

We verwelkomen deze conceptnota die de ambitie heeft om op korte en middellange termijn impact te hebben op de werking van de private huurmarkt. Gezien de huidige wooncrisis, is dit ook echt noodzakelijk. Zoals de nota voorschrijft zal een verdere uitwerking in samenspraak met de verschillende partners op het terrein dienen te gebeuren. Als globale aandachtspunten denken we vooral aan de bepaling van de budgetten en bijhorende meerjarenbegroting (welke hier volledig ontbreekt), alsook de haalbaarheid van de timing en de mogelijkheden van de administratie om de uitwerking en implementatie voldoende te kunnen ondersteunen.

We overlopen hieronder kort de hoofdlijnen en reageren op de voorgestelde maatregelen. Af en toe is het echter noodzakelijk om te wijzen op operationele elementen om te verduidelijken waarom we een bepaald standpunt innemen. De indeling en structuur die werd aangebracht komt overeen met deze in de conceptnota. We reageren inhoudelijk enkel op de voorgestelde oplossingen en laten de hoofdstukken over de omgevingsanalyse, rondetafel en ambitie van de private huurmarkt links liggen. We vangen dus aan bij "5. Overheid als facilitator: naar een transparant en stabiel kader voor de private huurmarkt".

We geven alvast mee dat we volgende elementen uit de conceptnota uitdrukkelijk als positief ervaren:

- Het besef dat een volwaardig huurbeleid voor de private huurmarkt over meer gaat dan de regelgeving van de Woninghuurwet. Een manco van het federaal huurbeleid dat hiermee wordt rechtgezet;
- De ontwikkeling van een geconventioneerd (ver)huursysteem;
- De woonzekerheid als centrale doelstelling van het woonbeleid;
- De aansluiting op de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode en meer bepaald het recht op wonen (artikel 3 VWC);
- Het betrekken van de belanghebbende organisaties bij de beleidsvoorbereiding evenals het Steunpunt Wonen;
- De uitbouw van een stabiel en eenvoudig rechtskader (Woninghuurwet) dat een evenwicht moet creëren;
- De blijvende link met het gemeen huurrecht en het verbintenisrecht.

Als belangrijkste kritieken formuleren we:

- Het ontbreken van een budgettair kader en logistiek kader bij de administratie van Wonen Vlaanderen om dit beleid te implementeren en zelfs het gebrek aan enige aanzet daartoe;

- De absoluut onvoldoende uitwerking van een geloofwaardig antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt en het volledig ontbreken van een administratief en strafrechtelijk handhavingsinstrumentarium;
- Het absoluut onvoldoende uitwerken van rechtswaarborgen opdat ten gevolge van soepeler huurprijsherzieningen huurders de woning niet moeten verlaten omdat de huurprijsherziening voor hen niet betaalbaar is;
- Het risico dat verhuurders die woningen van slechte kwaliteit van bij de aanvang leveren, beloond worden omdat ze de huurovereenkomst gemakkelijker kunnen beëindigen voor voorgenomen renovatiewerken en omdat ze werken die nodig zijn opdat de woning wel zou beantwoorden aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid kunnen doorrekenen in de huurprijsverhoging;
- Het risico dat als de huurwaarborg op drie maanden gebracht wordt een nieuwe bijkomende financiële drempel wordt gecreëerd voor een grote groep private huurders, zeker als geen performant systeem wordt uitgewerkt voor deze huurders om die bijkomende kost te dragen.

5.1 Generiek kader

Er wordt voorgesteld om het woninghuurrecht als een generiek kader te zien. Samen met de inschrijving in de Vlaamse Wooncode, kunnen wij dit idee ten volle ondersteunen. Dat er wordt gewezen op de blijvende verbinding met het gemeen huurrecht en het verbintenisrecht, draagt ook onze voorkeur weg.

5.1.2.2 B Woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning bevorderen

De bevordering van huurcontracten van negen jaar wordt ten volle onderschreven. Vanuit het principe van woonzekerheid (dat niet verengd mag worden tot preventie van uithuiszetting) is dit een zeer terechte centrale doelstelling van ons woonbeleid. De conceptnota blijft echter nog erg vaag over de manier waarop dit dient te gebeuren. Ook vandaag vormen negenjarige huurcontracten namelijk reeds de basis van ons decretaal kader, alleen merken we dat dit in de praktijk nog steeds niet de standaard is. Om aan deze verzuchting tegemoet te komen, zal het aangewezen zijn om te expliciteren dat het wetgevend voordeel voor kortlopende huurcontracten moet verdwijnen (bv. bij niet-registratie van korte duur contracten ook een opzeg zonder opzegtermijn en –vergoeding mogelijk maken). Zo zouden contracten van korte duur maximaal een duurtijd van één jaar mogen hebben en zouden er enkel opzegmogelijkheden voor de huurder moeten zijn. Het vermelden van de eindduur van een korte-termijncontract zou al een belangrijke bijdrage zijn aan de versterking van de rechtszekerheid voor huurder en verhuurder. Huurder en verhuurder moeten van bij de aanvang precies weten wanneer de korte duur een einde kan nemen.

Fundamenteel is het ontoelaatbaar dat de verhuurder een opzegmogelijkheid zou krijgen (of een aanpassing kan doen in de huurprijs) bij renovatiewerken zodat de woning voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. De verhuurder dient aan zijn leveringsplicht te voldoen en mag dus enkel een woning verhuren die aan deze minimale kwaliteitseisen voldoet. Een verhuurder die in gebreke blijft, belonen met een extra opzegmogelijkheid of een huurprijsverhoging kan uiteraard niet. Op vandaag kan de burgemeester begeleidende maatregelen nemen indien de woningkwaliteit niet voldoet. Dat zou moeten volstaan want zo kan de burgemeester de verhuurder dwingen tot renovatie en indien nodig ook in herhuisvesting van de bewoner voorzien. Het mandaat tot opzegging echter éézijdig bij de verhuurder leggen, dreigt dus zelfs de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode te doorkruisen.

Daarenboven kan nu reeds krachtens de wet onder specifieke voorwaarden worden opgezegd (art.3 §3 WHW) of de huurprijs worden aangepast (art. 7 §1 WHW) wegens renovatie. Voor werken die niet noodzakelijk zijn kan er evenwel verder worden nagedacht over een aanpassing van de huurprijs, maar enkel onder zeer strikte voorwaarden (zie verder).

5.1.2.2 C Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen

De zinsnede 'kandidaat-huurders overtuigen in de private huurmarkt in te stappen' kunnen wij vanzelfsprekend ondersteunen. Om sterkere huishoudens aan te trekken op de private huurmarkt is het echter noodzakelijk om een duidelijke, evenwichtige huurmarkt te installeren waarin alle voorwaarden (betaalbaar, kwaliteitsvol, toegang en woonzekerheid) voldoende verzekerd zijn. Anders zullen deze huishoudens de private huurmarkt nooit als volwaardig alternatief zien en bijgevolg niet instromen. Ook de Vlaamse Woonraad stipte dit aan in haar initiatiefadvies met verwijzing naar het Finse voorbeeld waarbij een afbouw van de rechten van huurders geleid heeft tot een uitstroom van deze huurders naar de eigendomsmarkt.

Dat de huurprijs vlotter zal kunnen worden bijgesteld bij de hernieuwing van een huurcontract tussen dezelfde huurder en verhuurder is werkelijk problematisch. Deze algemene formulering zet de duur open naar zeer ongewenste effecten. Er kan namelijk enkel sprake zijn van een vrije onderhandeling wanneer de huurder niet de dreiging ervaart om de woning te moeten verlaten.

Wat betreft de mogelijkheden om de huurprijs in de loop van de huurovereenkomst te herzien, kan hierover worden nagedacht, maar enkel mits het voldoen aan een aantal zeer strikte voorwaarden:

- Er moet een voorafgaand akkoord zijn tussen huurder en verhuurder over de uitvoering van de werken.
- De mogelijke huurprijsstijging moet geplafonneerd zijn (en gematigd, maximaal een stijging met 5%)
- Het mag niet gaan over noodzakelijke werken om aan de minimale kwaliteitsnormen te voldoen
- Er moet een duurzame energiebesparing worden gerealiseerd die ook een aantoonbaar financieel voordeel voor de huurder oplevert.

Wanneer niet aan alle bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, is het echter ontoelaatbaar om de huurprijs in de loop van een huurovereenkomst te wijzigen. Eénzijdig een lopende overeenkomst wijzigen zou namelijk afbreuk doen aan de rechtszekerheid. Het is strijdig met een van de fundamentele regels uit het verbintenissenrecht dat te allen tijde het voorwerp van een overeenkomst éénzijdig zou kunnen gewijzigd worden met financieel nadelige consequenties voor de huurder.

Wat betreft de aanpassing van de procesregels zijn we erg sceptisch. Er is sprake van het installeren van een soort 'huur-kortgeding', maar we stellen ons de vraag wat dit moet inhouden (staat ook niet in Vlaams regeerakkoord). Op vandaag kan er namelijk bij dagvaarding reeds na 10 dagen een procedure lopen. Bij verzoekschrift binnen 3 weken. Daarna worden er evident conclusies neergelegd indien de zaak niet eenvoudig is. Dat de procedures in sommige gevallen langer kunnen aanslepen, heeft echter vaak te maken met de discussie bij wie de verantwoordelijkheid ligt. Deze procedure moet zorgvuldig en tegensprekelijk gebeuren om de rechten van verdediging te honoreren. Een beoordeling bij ene situatie waarbij er discussie bestaat over de aansprakelijkheid, moet steeds ten gronde worden gemaakt. De voorgestelde aanpassing van de procedureregels, lijken hier haaks op te staan.

Sommige vrederechters beslissen, in de meest dramatische en extreme gevallen, om de huurovereenkomst alvast te ontbinden om zich dan later uit te spreken over de rest van het geschil. Dit is een strategie die extra huurdering en schade kan voorkomen. Het zou interessant zijn om na te denken hoe dit kan gestimuleerd worden. Daarnaast zijn pistes van minnelijke schikking en plaatsbezoeken door vrederechters tools die kunnen helpen om sneller een voldoende zicht over de situatie te hebben.

Het is daarenboven een gemiste kans dat nog steeds zowel eigenaarsverenigingen als huurdersverenigingen geen ondersteuning krijgen om juridische bijstand te mogen verlenen in de rechtbank. Dit zou de toegang tot het recht voor zowel huurders als verhuurders sterk bevorderen.

5.1.2.2 D Minimale woningkwaliteit waarborgen

Het is prima dat de voorkeur wordt gegeven aan het regime uit de Vlaamse Wooncode. Wat betreft de uitwerking van een evenwichtig regime moeten we waakzaam blijven dat een breder palet aan middelen behouden blijft. Wanneer er kwaliteitsgebreken worden vastgesteld, kan dit verschillende gevolgen teweeg brengen en moet de huurder dus ook verschillende eisen kunnen instellen (zoals nietigheid/ontbinding/uitvoering van werken met ondertussen huurprijzvermindering ...) Het behoud hiervan verdient duidelijker te worden vermeld in de conceptnota.

Inzake de renovatiehuurovereenkomst zijn we er van overtuigd dat dit nooit een groot succes zal worden, maar we zijn geen tegenstander van het principe. Wel moeten een aantal zaken zeer duidelijk bij wet geregeld zijn om de huurder te beschermen. Zo moet er een verplichte woonzekerheid worden ingeschreven van 9 jaar en dient via een voorafgaand conformiteitsonderzoek duidelijk te zijn welke werken minimaal moeten worden uitgevoerd zodat huurder en verhuurder weten waar ze aan beginnen.

Wat betreft de huurherstellingen dienen we de formulering aan te passen. Zoals het nu omschreven staat ligt dit niet in lijn met art. 1754 BW. Zeer specifiek is slijtage (dat volgt uit gebruik) ook ten laste van verhuurders. Zodoende zou volgende formulering beter zijn: "Dit principe komt er op neer dat de huurder instaat voor onderhoud en kleine herstellingen, terwijl de verhuurder instaat voor de herstellingen die verband houden met de eigendom van de woning, evenals slijtage en ouderdom." Daarenboven is het aangewezen om via een technisch besluit duidelijker te bepalen wie welke verantwoordelijkheid heeft.

De verplichting van de opmaak van een uittredende plaatsbeschrijving kunnen we bijtreden. We vragen ons hierbij wel af wat de sanctie is indien hier geen gevolg aan wordt gegeven. Daarenboven dient dwingend te worden omschreven dat bij het inroepen van een expert dit een gedeelde kost moet zijn tussen huurder en verhuurder, alsook dat er onpartijdigheid moet zijn en dat het dus niet de vastgoedmakelaar van de verhuurder mag zijn die dit uitvoert, omdat dit zo in het huurcontract (dat soms te nemen of te laten is) staat gestipuleerd.

5.1.2.2 E De toegang tot de private huurmarkt bevorderen

Uit het Groot Woononderzoek blijkt dat meer dan 4 op de 10 huurders op de private huurmarkt moeite heeft om de huurwaarborg te betalen. Tevens blijkt dat heel wat huurders gediscrimineerd worden op basis van een OCMW-huurwaarborg. We kunnen ten volle de idee ondersteunen dat de OCMW-waarborg niet altijd naar behoren werkt en we menen eveneens dat de bankwaarborg beter wordt afgeschaft, mits de banken een financiële

bijdrage betalen aan het overheidsorgaan dat waarborgen verstrekt. Ook het hoge aantal cash huurwaarborgen is totaal ontoelaatbaar. In die zin zou het aangewezen zijn om enkel nog het systeem van de geblokkeerde huurwaarborg te installeren met een duidelijke sanctie bij niet toepassing van de verhuurder. Ook andere achterpoortjes, zoals Korfina-huurwaarborgen die veelvuldig worden aangewend om een huurwaarborg van drie maanden (of meer) te vragen, zelfs al stelt de huurder de huurwaarborg integraal van bij de aanvang, moeten worden gesloten.

De installatie van een huurwaarborglening zou een interessante piste kunnen zijn al zitten we ook met heel wat bedenkingen. In eerste instantie moet worden bekeken welke doelgroep hiervoor in aanmerking zou komen. Hoe kan daarenboven gegarandeerd worden dat als je het geld aan de huurder geeft, dit zeker zal worden ingezet voor de huurwaarborg? En is de techniek van de lening wel een goed idee voor huurders die nu reeds met onbetaalbaarheid worden geconfronteerd. Is het niet beter om dit lokaal te voorzien en zal het gehele proces voldoende snel verlopen?

Gezien het grote aantal huurders dat moeite heeft met de huurwaarborg is het echter logischer om naar een algemeen systeem te gaan waarbij op een éénvormige manier de huurwaarborg wordt samengesteld. Dan denken we aan het centraal huurwaarborgfonds. Wanneer we het erover eens zijn dat de verhuurder de oorsprong van de waarborg niet mag kennen, dan opent dit een piste naar dit systeem. We onderschrijven ook de beleidssuggestie van Nicolas Bernard bepalen dat de overheid borg staat voor een bepaald bedrag tegenover de verhuurder, dat slechts wordt aangesproken als er effectief huurschade of huurschuld (inclusief kosten en lasten) is.

De hoogte van de huurwaarborg optrekken kan een nieuw selectiemechanisme creëren. Enkel mits een voorafgaandelijke installatie van een performant systeem dat een efficiënte en snelle verstrekking kan garanderen, dat minstens toegankelijk is voor iedereen die moeite heeft om de huurwaarborg te betalen (bv. centraal huurwaarborgfonds), kan hierover verder worden nagedacht.

5.1.2.2 F De transparantie en de kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken

We ondersteunen vanzelfsprekend de idee van transparantie en kenbaarheid, maar ook de afdwingbaarheid van het huurrecht gaat hiermee gepaard en moet sterk naar voor worden geschoven.

5.1.3.1 Betrokkenheid van belanghebbenden

We zijn vragende partij om intensief bij dit proces te worden betrokken en pleiten voor een maximale betrokkenheid van de belanghebbenden. In die zin zijn we enigszins verwonderd over de keuze om Caritas te betrekken in de beperkte groep belanghebbenden. Deze partner zat bv. niet aan tafel bij de evaluatie van het woninghuurrecht en het is de vraag in hoeverre zij op vandaag voldoende ingewerkt zijn in het woninghuurrecht. We vragen ons af of het niet meer aangewezen is om bv. Netwerk tegen Armoede of de afdeling maatschappelijk welzijn van de VVSG hierbij te betrekken.

5. Aanpak discriminatie

Het plan om discriminatie aan te pakken is erg ondermaats. We pleiten voor een waaier aan instrumenten die start bij sensibilisering, zeker ook ruimte laat voor zelfregulering (met verplichte mystery-shopping), maar dat ook een handhavingsluik (door middel van) praktijktesten en sanctionering (administratief- en strafrechtelijk) als sluitstuk verdient. Die ketenaanpak wordt trouwens nu reeds gehanteerd bij de uitwerking van ons kwaliteitsinstrumentarium voor de handhaving inzake de elementaire kwaliteitsnormen van woningen.

Binnen de conceptnota begrijpen we niet waarom het opzetten van de sensibilisering van eigenaars niet met medewerking van Unia zou verlopen, en het sensibiliseren van kandidaat-huurders wel. Het lijkt aangewezen om bij elke sensibiliseringsactie Unia te betrekken. Daarenboven is het dringend tijd dat de eerste stappen in zelfregulering worden gezet. Nog eens een onderzoek doen is tijdsverlies. Er is nood aan daadwerkelijke uitvoering, liefst via een stuurgroep met verschillende spelers op de huisvestingsmarkt om dit proces vorm te geven.

Het proefhuren kan kansen bieden maar we moeten tegelijk behoedzaam zijn zodat potentiële huishoudens niet enkel nog via dit systeem een woning zullen kunnen vinden. Dan is het eerder een uitsluitings- dan een insluitingsmechanisme. Tegelijkertijd moeten we dit systeem introduceren voor alle huishoudens en gezinnen die binnen het gelijkekansendecreet vallen. Er mag niet enkel gekeken worden naar het inkomen. Daarenboven moet, net zoals het algemeen principe, vertrokken worden van een contract van 9 jaar dat specifieke opzeggingsmogelijkheden heeft voor een eigenaar tegen bijvoorbeeld het einde van één jaar, en enkel als blijkt dat de huurder tekort schiet in z'n contractuele verplichtingen.

5.2 Professionalisering

In de situering wordt gesteld dat huurders reeds voor ondersteuning terecht kunnen bij de Huurdersbonden. Dit is vanzelfsprekend terecht. Alleen merken we (en dit wordt al vele jaren in het jaarverslag van de huurdersbonden aangekaart) dat de huurdersbonden onvoldoende middelen hebben om iedereen die advies nodig heeft ook te kunnen helpen. Te Antwerpen zitten alle spreekuren immens snel volgeboekt en de avondpermanenties lopen standaard uit tot 23u00 a 23u30, wat niet houdbaar blijft voor medewerkers en voor huurders. De vraag is vele malen groter dan het aanbod. In die zin willen wij expliciet ijveren voor meer ondersteuning voor de werking van de huurdersbonden met speciale aandacht voor de grootstedelijke huurdersbonden en nog specifiek voor Huurdersbond Antwerpen waar absoluut versterking noodzakelijk is.

Dat er in samenwerking met de Verenigde Eigenaars een project wordt opgestart om dit marktsegment te professionaliseren moet kunnen. Toch denken we dat het aan te raden is om dit in eerste instantie te zien als een proefproject, dat dus ook niet meteen in de Vlaamse Wooncode wordt ingeschreven. Daarenboven zou een ondersteuning en evaluatie door het Steunpunt Wonen (naar analogie met de projecten rond zelfregulering) verplicht moeten zijn. Tenslotte is het geen evidentie eigenaarsverenigingen en huurdersverenigingen op volledig gelijke voet te behandelen. Zo kan de vraag gesteld worden of advies aan verhuurders door de overheid financieel moet ondersteund worden als men weet dat meer dan de helft van de verhuurders tot het hoogste inkomenskwintiel behoort en dus op eigen financiële kracht verhuuradvies kan inwinnen bij professionals. Daar waar huurdersbonden in hun werking worden ondersteund om mee uitvoering te geven aan het recht op wonen, stelt zich de vraag of die beleidsdoelstelling ook voor de eigenaarsverenigingen zal gelden, of minstens dat hun activiteiten daarin moeten passen.

5.4 Preventie van uithuiszetting

Er moet op hele wat domeinen ingezet worden om aan preventie van uithuiszetting te doen. Zonder volledig te zijn, denken we dat het hier aangewezen is om ook expliciet andere woongerichte oplossingen te vermelden om de keten te benadrukken die nodig is om rond preventie te werken. Denken we hier bijvoorbeeld aan de projecten Housing First welke door de Europese Commissie worden aanbevolen om deel uit te maken van een beleid gericht op bestrijding van dak- en thuisloosheid.

Daarenboven merken we dat in deze fase veel huurders hun rechten en plichten onvoldoende kennen en ook de gevolgen moeilijk kunnen inschatten. Zodoende kan het interessant zijn om na te denken of partners op het veld (bv. Huurdersbonden, VHP) een project zouden kunnen opstarten om de onderbenutting van rechten van deze mensen tegen te gaan.

6. Overheid als ondersteuner binnen geconventioneerd kader: actief overheidsoptreden in het onderste en laagste middensegment.

We juichen de installatie van een geconventioneerd kader om ook de private huurmarkt een stuk te socialiseren, heel erg toe. Zolang er onvoldoende sociale woningen beschikbaar zijn, heeft ook de private huurmarkt hier een rol in te spelen. Het is goed te zien dat daar met deze conceptnota ook echt werk van wordt gemaakt (althans theoretisch).

6.2 Ondersteuning voor wie geconventioneerd (ver)huurt

Binnen de definiëring van geconventioneerde huur, wordt onder meer gesteld dat dit een 'bepaalde termijn' moet duren. Het is essentieel dit breder te zien en te benaderen vanuit de woonzekerheid (die meer is dan enkel de termijn) en dit ook zo te benoemen. We zijn er daarnaast van overtuigd dat bij een impuls om het aanbod te stimuleren ook moet worden bekeken of er een koppeling met ondersteunende huurtoelages moet worden gemaakt. Het is namelijk niet omdat je via een aanbodstimulans een betaalbare woning op de markt hebt, dat deze ook voor iedereen betaalbaar zal zijn. Een vorm van huurtoelage zal dus toch aangewezen blijven voor veel huurders. Daarenboven mogen we niet de fout maken om huurtoelages enkel voor te behouden voor huurders die geconventioneerd huren, want ook op de rest van de private huurmarkt, zal er zich nog een betaalbaarheidsvraagstuk stellen.

Uit de ervaring met de sociale dakisolatiepremie blijkt dat het niet werkt om het aan de verhuurder over te laten om na te gaan of een huurder voldoet aan bepaalde voorwaarden. Deze taak zal dus hoe dan ook bij de overheid of een tussenliggende instantie moeten liggen om werkbaar te zijn en om hier een succesvolle maatregel van te maken.

Wat betreft de voorwaarden voor de verhuurder om geconventioneerd te huren, denken we dat de huurprijs niet alleen moet aangepast zijn aan het doelpubliek, maar ook en vooral aan de kwaliteit van de woning in combinatie met de betaalbaarheid. Daarenboven denken we dat dit systeem moet uitgerold worden over gans Vlaanderen en niet enkel in bepaalde regio's. De druk op de private huurmarkt is overal erg hoog. Het is een algemeen, structureel probleem en moet dus ook in die orde zijn oplossingen kennen (daarenboven wordt van SVK's net wel verwacht dat zij overal voet aan grond hebben?).

Wat betreft de voorwaarden voor de huurders moeten we het systeem zo ontwikkelen dat iedereen die woonbehoefte heeft is en op de private huurmarkt huurt, in zo'n geconventioneerde huur kan instappen. Die voorwaarden indachtig kunnen we ons vinden in een afbakening naar inkomen en eigendom. Het spreekt echter voor zich dat de toetsing met ander vermogen niet kan worden uitgevoerd zonder vorm van vermogenskadaster. Dit installeren enkel en alleen naar deze doelgroep toe zou onzinnig zijn.

We zijn van mening dat verschillende organisatiesystemen denkbaar zijn en eventueel ook in combinatie kunnen uitgewerkt worden. Het is echter duidelijk dat een engagementsverklaring van de verhuurder geen optie is en dat, gezien de introductie van een fiscale maatregel, ook een toetsing moet komen vanwege de bevoegde overheid (de belastingdienst) op de toepassing.

6.2.4 Evaluatie huurpremie en huursubsidiebesluit

Er is niet enkel een evaluatie nodig van het huursubsidie- en huurpremiebesluit, maar eveneens een versterking en uitbreiding. Met 2.1% begunstigden tegenover 30% mensen die te weinig overhouden na het betalen van de huur om menswaardig te leven, komen we er op vandaag niet.

Het is positief dat er een ontkoppeling zou zijn met verhuisbewegingen en de inschrijving bij een domiciliemaatschappij. We merken een fenomenale uitval tussen rechthebbenden en opnemers van de toelages. We moeten daarom bij elke voorwaarde nagaan of deze wel noodzakelijk is. Zeker die voorwaarden waarvan wordt verwacht dat de huurder ze moet voorleggen, maar die buiten zijn macht liggen, moeten herbekeken of geëvalueerd worden.

Er zou eveneens meer differentiatie moeten zijn inzake maximale huurprijzen, zodat er binnen elke regio ook daadwerkelijk een potentieel aan huurwoningen is die inhuurbaar zijn. Daarenboven moeten de inkomensgrenzen worden opgetrokken en moet er betere omkadering worden geboden om de aanvraag zelf te doen. Tenslotte zou, bij het niet voldoen van de woning, een actieve toeleiding naar de huurdersbonden dienen te gebeuren, zodat het mislopen van de huursubsidie of -premie omdat de verhuurder aan z'n leveringsplicht niet voldaan heeft, tijdelijk kan afgewenteld worden op de verhuurder.

6.3 Ondersteuning voor wie verhuurt via een SVK

De verruiming van het aanbod van de SVK's is toe te juichen. Dat het subsidiebesluit hier middelen zal voorvoorzien stemt ons positief. Wat betreft de samenwerking met institutionele spelers moet telkens worden overwogen of de meeste geschikte partner een SVK of SHM zou zijn. Een onderzoek van het Steunpunt Wonen zou de verschillende pistes, voor- en nadelen kunnen objectiveren. Daarenboven moet worden bekeken hoe in de regelgeving kan worden bedongen dat een SVK een inhuurname voor langer dan 9 jaar kan aangaan en de nodige zekerheid kan bieden aan de investeerder (in toepassing van artikel 3 §9 van de woninghuurwet maar met mogelijkheid tot uitsluiting van de tussentijdse opzeggingsmogelijkheid enkel voor deze huurder). Er is eveneens een juridisch onderzoek nodig hoe de tegenstelbaarheid aan derden over een lange periode dan kan worden verzekerd.

Het faillissement van SVK Woonfonds toonde aan dat zowel huurders als verhuurders in de kou bleven staan. Er is naast een gedegen overheidscontrole ook nood aan gewestwaarborg waardoor dergelijke situaties niet ten koste

kunnen gaan van huurders en verhuurders. Dit kan er tegelijkertijd voor zorgen dat soortgelijke situaties niet afstralen op de volledige sector omdat de gedupeerden dan een oplossing kan worden geboden.

Binnen het SVK-systeem is het onlogisch dat huurders een hogere huurprijs betalen dan bij SHM's, terwijl het vaak over meer kwetsbare huurders gaat. Ook de Vlaamse Woonraad heeft dit reeds meermaals gesteld. In die zin pleiten we voor het ontwikkelen van een visie op langere termijn om deze ongelijkheid weg te werken en het ontwikkelen van een financieel groeipad om tot dit resultaat te kunnen komen. Een herdenking van het financieringssysteem zal daarvoor noodzakelijk zijn.

Joy Verstichele, coördinator VHP

Geert Inslegers, juridisch beleidsmedewerker VHP